


T.C.  
KOCAELİ BÜYÜKŞEHİR BELEDİYESİ  
MECLİS KARARI

	Karar Tarihi: 16.01.2014 Karar No : 84
Konu	İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYON RAPORU
Dairesi	İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı
Evrak Tarih ve No	08/11/ 2013 / 81151
Kocaeli Büyükşehir Belediye Meclisinin 2014 yılı Ocak ayı 1. birleşimi 1. oturumu 16.01.2014 Perşembe günü saat 15:00'da yaptığı toplantısında alınan 2014-84 sayılı karardır.	

**KONU:**

Körfez Belediyesi, Belen-Ballıköy ve Dereköy Planlama Bölgelerinde hazırlanan 1/50000 ölçekli ÇDP, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği.

**KOMİSYON GÖRÜŞÜ:**

Belediyemiz Meclisinin 14.11.2013 tarih ve 62. gündem maddesi olarak görüşülerek Komisyonumuza havale edilen, Belediyemiz, Körfez ilçesi, Körfez Belediyesi sınırları dahilinde hazırlanan G23.a ve G23.b çevre düzeni, G23.a3, G23.b4 ve G23a-15c, G23b-11d, G23b-11c, G23a-20b, G23b-16a, G23b-16b, G23a-20c, G23b-16d, G23b-16c, G23a-25b, G23b-21a, G23b-21b nazım imar planı paftaları, “ *İlimtepe-Belen ve Dereköy Planlama Bölgeleri* ” 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifleri ve Körfez İlçesi Sosyal Donatı Alan Gereksinimi Tablosu Değişikliği Komisyonumuzca incelenmiştir.

Teklif edilen değişiklik ile; kuzeye doğru gelişme eğilimi gösteren Körfez İlçesinin kontrollü ve planlı bir şekilde gelişmesini sağlamak amacıyla, Kuzey Marmara Otoyolu, TEM-Otoyolu ve D-100 gibi önemli ulaşım bağlantıları ile beslenen ancak mevcut nazım imar planlarında meskun konut alanı kullanımına sahip “ *Dereköy Planlama Bölgesi* ” olarak tanımlanan planlama alanının kuzey kesiminin gelişme konut alanı olarak düzenlenmesi ile birlikte güney kesiminde yer alan “ *İlimtepe-Belen Mevkii Planlama Bölgesi* ” nin de alınan kurum görüşleri, kentin gelişme ve büyüme eğilimleri, mevcut veriler ve yaşanan sıkıntılar doğrultusunda ulaşım ve alan kullanımları ile buna bağlı olarak değişen nüfus ve donatı alanları miktarları ile yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; değişiklik teklifine konu planlama alanının, Körfez İlçenin kuzey kesimlerinde yer aldığı ve “ *Dereköy Planlama Bölgesi* ” ile “ *İlimtepe-Belen Mevkii Planlama Bölgesi* ” olmak üzere toplam iki bölgeden oluştuğu tespit edilmiştir. Dolayısıyla; planlama alanının öncelikle ayrı ayrı değerlendirilmesi gerektiği düşünülmektedir. Planlama alanının kuzey kesiminde yer alan “ *Dereköy Planlama Bölgesi* ” nin kuzeyde Kuzey Marmara Otoyolu batı ve doğuda orman alanları ile sınırlandığı ve büyük bir bölümünün de “ *İski Uzak Koruma Havzası* ”nda kaldığı, planlama alanının güneyinde yer alan “ *İlimtepe-Belen Planlama Bölgesi* ”nin ise orman alanları ile çevrelendiği tespit edilmiştir.



Körfez Belediyesi tarafından çalışmaları yürütülen “ *İlimtepe-Belen ve Dereköy Planlama Bölgeleri* ” nde hazırlanan söz konusu 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği Teklifleri ile ilgili olarak alınan kurum görüşleri aşağıda tek tek belirtilmiştir. Yapılan inceleme neticesinde;

- Karayolları Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü'nün 30.07.2012 tarih, 26741 sayılı yazıları,
- SEDAŞ A.Ş.'nin 25.06.2012 tarih, 8765 sayılı yazıları,
- TEİAŞ A.Ş.'nin 03.08.2012 tarih, 3692 sayılı yazıları,
- MSB- Ant Başkanlığı Batı Bölge 4.İşletme Müdürlüğü'nün 26.06.2012 tarihli tutanağı,
- BOTAŞ A.Ş.'nin 07.08.2012 tarih, 24202 sayılı yazıları,
- İSU A.Ş.'nin 13.07.2012 tarih, 4611 sayılı yazıları,
- Kültür ve Turizm Bakanlığı Kocaeli Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü'nün 12.09.2012 tarih, 1186 sayılı yazısı,
- Orman ve Su İşleri Bakanlığı Adapazarı Orman Bölge Müdürlüğü İzmit Orman İşletme Müdürlüğü'nün 15.10.2012 tarih, 13424 sayılı yazıları,
- Kocaeli Valiliği İl milli eğitim Müdürlüğünden 06.06.2013 tarih, 1259099 sayılı yazısı;
- DSİ Orman ve Su İşleri Bakanlığı Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 1.Bölge Müdürlüğü 17.06.2013 tarih, 353430 sayılı yazısı,
- İl Gıda Tarım ve Hayvancılık Müdürlüğünden 08.10.2012 tarih, 22602 sayılı yazısı,
- İSKİ İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 316408 sayılı yazısı ile alınan kurum görüşleri eklerinde gönderilen güncel verilerin plan değişikliğine aktarıldığı tespit edilmiştir.

Yapılan inceleme neticesinde; “ *Dereköy Planlama Bölgesi* ” nin mevcut 1/50000 ölçekli çevre düzeni planında “*Kentsel Yerleşme Alanı*”, 1/25000 ölçekli nazım imar planında “*Meskun Konut Alanı*” 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planında ise 25 ki/ha yoğunluk değerine sahip “*Meskun Konut Alanı*” olarak planlandığı belirlenmiştir.

Teklif edilen değişiklik ile; “ *Dereköy Planlama Bölgesi* ” nin 5216 Sayılı Büyükşehir Belediye ve 5302 Sayılı İl Özel İdaresi Kanunu doğrultusunda Belediyemiz tarafından hazırlanan “ **Kocaeli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı** ” ve “ **Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı**” plan hükümlerinde **1.2. İNKİŞAF (GELİŞME) KONUT ALANLARI**; “ *Bu planda İnkişaf (Gelişme) konut alanı olarak gösterilen alanlarda plan gösteriminde yer alan yoğunluk (brüt yoğunluk) değerleri geçerlidir. Brüt yoğunluk bu planda önerilen konut yerleşim alanının birim hektarında yaşayacak nüfusu ifade eder. alanın hektar büyüklüğünün, önerilen nüfus yoğunluğu ile çarpımı ile elde edilen nüfus, o bölgede yaşayacak nüfusu ifade eder. İnkişaf (Gelişme) konut alanlarında yaşayacak nüfusun ihtiyacı olan ve planda*



gösterilenler dışında, ölçek nedeni ile gösterilemeyen yeşil alanlar ile ticaret, sosyal ve teknik altyapı alanlarının imar kanununun ilgili yönetmeliğinde belirtilen standartlara uygun olarak oluşturulması, alt ölçekli planlarda dengeli ve fonksiyonel olarak dağıtılması sağlanacaktır. İSKİ sorumluluğunda yer alan su havzaları içerisinde kalan inkişaf(gelişme) konut alanlarında, İSKİ yönetmeliğinde su havzaları ile ilgili olarak getirilmiş yapılaşma koşullarına aykırı yapılaşma koşulu getirilemez.” şeklinde tanımlanan gelişme konut alanları olarak öngörüldüğü tespit edilmiştir.

“ **İlimtepe-Belen Planlama Bölgesi** ”nin ise; özellikle kentimizde yaşanan deprem sonrasında gelişmeye başlanan, kısmen yapılaşmanın başladığı, bazı kısımlarında toplu konut alanları düzenlendiği farklı yoğunlukta konut alanları ve sosyal teknik altyapı alanları ayrılmış olduğu ancak alınan kurum görüşleri, kentin gelişme ve büyüme eğilimleri, mevcut veriler ve yaşanan sıkıntılar doğrultusunda ulaşım ve alan kullanımları ile buna bağlı olarak değişen nüfus ve donatı alanları miktarları mevcut imar planlarındaki donatı oranlarının korunması suretiyle ulaşım ağı, kullanım kararları ve yoğunlukları açısından yeniden düzenlendiği tespit edilmiştir.

Bu kapsamda; teklif edilen **Kocaeli 1/50.000 Ölçekli Çevre Düzeni Planı** , “**Merkez Planlama Bölgesi 1/25000 Ölçekli Nazım İmar Planı**” ve “**1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı Değişikliği**” “**Körfez İlçesi Planlama Bölgesi Sosyal Donatı Alan Gereksinimi Tablosu Değişikliği Teklifi**” ile alınan kurum görüşleri ve güncel veriler doğrultusunda;

- Planlama alanı içerisinde kalan orman alan sınırlarının alınan kurum görüşü verilerine göre revize edildiği,
- Dereköy Planlama Bölgesinin 1/5000 ölçekli nazım imar planlarında 25 kişi/ha yoğunluğa sahip meskun konut alanları kullanımının, söz konusu alanın kuzeyinde yer alan “ Diğer Tarım Alanları” nın da mevcut konut alanlarına dahil edilmesi suretiyle “**Gelişme Konut Alanı** ” olarak öngörüldüğü,
- Yüksek Öğretim Tesisleri ve Kampus Alanları kullanımının bir kısmının Eğitim Tesisleri alanı olarak öngörüldüğü,
- Belen Mevkiinde yer alan Arkeolojik Sit sınırının imar planlarına aktarıldığı ve söz konusu alanın plan onama sınırları dışında bırakıldığı,
- Ulaşım güzergahının mevcutta kullanılan imar yolları ve arazi yapısı göz önüne alınmak suretiyle revize edildiği tespit edilmiştir.

Ancak; teklif edilen değişiklik kapsamında alınan görüşler incelenmiş olup, bir kısım kurum görüşünün değişiklik kapsamında öngörülen değişikliklerin açıkça ifade edilmesi suretiyle yenilenmesinin talep edildiği belirlenmiştir. Bu kapsamda aşağıda belirtilen kurumlardan;

- Kocaeli Valiliği İl Milli Eğitim Müdürlüğü 03.12.2013 tarih, 3660521 sayılı yazısı,
- İl Sağlık Müdürlüğü 04.11.2013 tarih, 18492 sayılı yazısı,
- İl Müftülüğü 01.11.2013 tarih, 2747 sayılı yazısı,

ile alınan kurum görüşleri ile teklif edilen plan revizyonu kapsamında öngörülen değişikliklerin uygun görüldüğü belirlenmiştir.

Ayrıca; söz konusu değişiklik teklifi ile ilgili 02.12.2013 tarih, 177866 sayılı yazımız ile Ulaşım Dairesi Başkanlığı'na görüşleri sorulmuş, 05.12.2013 tarih, 177866 sayılı yazıları ile de söz konusu değişikliğin yapılmasında ulaşım açısından olumsuz bir durum bulunmadığının ifade edildiği tespit edilmiştir.

Söz konusu planlama alanının da içinde bulunduğu ve 16.08.2013 tarihinde Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından onaylanmış Körfez İlçesi imar planına esas jeolojik jeoteknik zemin etütünün Kocaeli Gis'teki veri tabanında yer alan yerleşime uygunluk haritalarına eklendiği ve güncellenen zemin etütlerinin imar planlarına aktarıldığı tespit edilmiştir.

Ayrıca; teklif edilen değişiklik ile gelişme konut alanı öngörülen ve “**İski Uzak Koruma Havzası**”nda kalması nedeniyle alınan kurum görüşünün de öngörülen değişiklikleri daha açık ve net bir biçimde yazılması suretiyle yeniden alınmasının talep edildiği tespit edilmiştir. Bu kapsamda; İSKİ İstanbul Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 412055 sayılı yazısı ile alınan kurum görüşü ile İSKİ İçme Suyu Havzaları Yönetmeliğinin öngördüğü havzanın tamamındaki kapasite nüfusu aşılmadan, bazı bölgelerin nüfus yoğunluğunun artırılması buna bağlı olarak bazı bölgelerin nüfus yoğunluğunun azaltılması suretiyle, havza bütünü içerisinde yoğunluk değerlerinin yeniden düzenlenmesine ilişkin 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve hükümlerinde gerekli düzenlemeler yapılmak suretiyle olumlu görüş verildiği tespit edilmiştir.

Alınan kurum görüşü doğrultusunda plan hükümlerinde değişiklik yapılması gerektiği belirlenmiş olup; Körfez İlçesi 1/5000 ölçekli nazım imar planı plan hükümleri 1.Genel Hükümler bölümüne;

**1.11.** Bu planda İski İçme Suyu havza sınırları dâhilinde kalan alanlarda, plan paftalarında ve notlarında ifade edilen yapılaşma koşullarından İski Yönetmeliğinde su havzaları ile ilgili olarak getirilmiş yapılaşma koşullarına aykırı hükümler uygulanamaz. plan paftalarında ve notlarında aksine bir hüküm bulunsa dahi iski içme suyu havzaları yönetmeliğine aykırı yapılaşma ve kullanım kararı alınmaz.

**1.12.** Bu planda İski İçme Suyu Havza sınırları dâhilinde kalan alanlarda ortalama 25 kişi/ha yoğunluk değeri, kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı alanları hariç özel konut dışı yapılaşmalarda ise kaks:0.25 değeri aşılamaz.

**1.13.** Plan paftaları üzerinde sehven çizilen taramalarla plan notlarının tutmaması durumunda plan notlarındaki yapılaşma hükümleri geçerlidir.” hükümlerinin ilave edildiği ayrıca; yine 1/5000 ölçekli mevcut plan hükümlerinde yer alan **2.7.2.1.1.İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN MUTLAK VE DERE MUTLAK KORUMA ALANLARINDA UYULMASI GEREKLİ ESASLAR** bölümünün,

“ Bu alanlarda İSKİ tarafından yapılacak ve yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılmaz. Mezarlık kurulamaz.

Sıvı ve Katı Atıklar dökülemez, depolanamaz. Ancak ISKI'nin görüşü alınarak hazırlanacak peyzaj planları doğrultusunda, toprak geçirimsizliğini engelleyici betonlaştırma gibi faaliyetler yapılmamak ve doğal yapıyı bozmamak kaydıyla ağaçlandırma yapılarak gezi, seyir ve balık tutma cepleri teşkil edilebilir. Bu cepler su alma yapısına 300.00m'den daha yakın olamaz.

Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. Tesisler yapılamaz. “şeklindeki plan hükmünün,

“ Bu alanlarda ISKI tarafından yapılacak ve yaptırılacak arıtma tesisleri hariç hangi maksatla olursa olsun hiçbir şekilde yapı yapılmaz. Mezarlık kurulamaz. İçme Suyu Havzalarında ek-1'de isimleri verilen derelerin, orman alanları ve tarımsal niteliği korunacak alanlar dışında kalan kısımlarında; ıslah projesine uygun olarak bu derelerin ıslah kesitinin her iki yanında; temizlik, bakım ve onarımlarının yapılabilmesi maksadıyla imar planlarında en az on metrelik dere işletme bandı ayrılır. Dere ıslah alanı ile dere işletme bandları idarece kamulaştırılır. Planda bu alanlar şematik olarak gösterilmiş olup, dere ıslah projelerinin yürürlüğe girmesini müteakip bu projelere göre uygulama yapılması ve meri planların bu projeler doğrultusunda revize edilecektir.

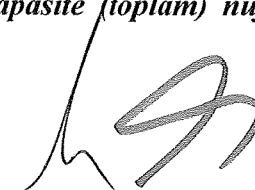
Zorunlu hallerde yolların bu alandan geçecek olan kısımlarında sadece ulaşım ile ilgili işlevlerine izin verilebilir. Dinlenme tesisi, akaryakıt istasyonu, açık otopark vb. Tesisler yapılamaz.” şeklinde, **2.7.2.1.2. İSKİ SORUMLULUĞUNDA YER ALAN İÇME SUYU HAVZALARINDA YAPILAŞMA İLE İLGİLİ UYULMASI GEREKEN ESASLAR** bölümünün ise,

“ Uzun mesafeli koruma alanlarında yer alan konut bölgelerinde 25kişi/ha yoğunluk değeri ve bu değere karşılık gelen 0,09 kaks değeri, konut dışı yapılaşmalarda kaks:0,20 değeri aşılamaz. Göl ve dere mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, orman alanları, tarımsal niteliği korunacak alanlar yerleşime açılmaz. Bu alanlar ile askeri alanlar yoğunluk hesabına dahil edilemez.

İski görüşlü planlarda tadilat veya revizyon yapılması halinde yeniden İski görüşü alınması zorunludur.

Uzun mesafeli koruma alanlarında; metal sertleştirme(tuz ile), metal kaplama, yüzey temizleme (asitle) tekstil boyama ve empirime baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama-yağlamacılar, kimyasal madde depoları (yanıcı,parlayıcı,patlayıcı) imalatından sanayi atık suyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kağıt işleme, ham deri işleme, asit imal ve dolum yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolum yerleri, pil, batarya-akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları (petrol türevi), domuz ve köpek çiftlikleri, entegre hayvancılık tesisleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, çöp ayırma, depolama ve imha merkezleri, açık kömür depolama, matbaa, her türlü kimyevi madde ve yakıt depolarına ait yapılar ve faaliyetler yapılamaz” şeklindeki plan hükmünün,

“ Uzun mesafeli koruma alanlarında yer alan konut bölgelerinde 25kişi/ha yoğunluk değeri kamu hizmeti için ayrılan sosyal ve teknik donatı yapıları hariç konut dışı yapılaşmalarda kaks 0,25 değeri aşılamaz. Mutlak koruma alanları, kısa mesafeli koruma alanları, tarımsal niteliği korunacak alanlar, askeri alanlar ve orman alanları yoğunluk hesabına dahil edilemez. Ancak; yönetmelik ile belirlenmiş ortalama 25 ki/ha yoğunluk değerinin ve havza içerisindeki kapasite (toplam) nüfusun aşılmasında kaydı ile bölgelerin niteliğine göre farklı yoğunluk değerleri belirlenebilir. Körfez Belediyesi sınırları içerisinde, **İski İçme Suyu Havzaları yönetmeliğine göre belirlenen ortalama 25 ki/ha'lık yoğunluk değeri ve havza kapasite (toplam) nüfusu aşılmadan belirlenen, havza**



yoğunluk değerleri dağılımı; köy yerleşik ve gelişme alanlarında 90 ki/ha, Dereköy Planlama Bölgesinde 70 ki/ha, havza sınırları içerisindeki geriye kalan alanlarda (Diğer Tarım Alanları ve Ağaçlandırılacak Alan) 17 ki/ha'dir. ISKI görüşlü planlarda tadilat veya revizyon yapılması halinde yeniden iski görüşü alınması zorunludur. Uzun mesafeli koruma alanlarında, tuz ile metal sertleştirme, metal kaplama, asitle yüzey temizleme, tekstil boyama ve emprime baskı, hurda plastik yıkama, lifli yıkama-yağlama, yanıcı, parlayıcı, patlayıcı kimyasal madde depoları, imalatından sanayi atıksuyu kaynaklanan kimyasal madde üretim tesisleri, hurda kâğıttan kâğıt imal tesisleri, ham deri işleme, asit imal ve dolun yerleri, zirai mücadele ilacı imal ve dolun yerleri, pil, batarya, akü imal yerleri, gres yağ fabrikaları, domuz çiftlikleri, ilaç sentez fabrikaları, ağır metal tuzu üretimi, cam yıkama, yün yıkama, endüstriyel ve evsel kati atık nihai depolama merkezleri, kimyevi madde depoları ve akaryakıt dolun tesisleri, imar planında önerilemez ve bu fonksiyonlara ait yapılara izin verilemez." şeklinde revize edildiği tespit edilmiştir.

Sonuç olarak; yukarıda belirtilen incelemeler çerçevesinde değerlendirilen ve nazım plan ana kararları ve temel planlama prensiplerine aykırılık teşkil etmediği belirlenen 1/50000 ölçekli Çevre Düzeni Planı, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı ve Körfez Planlama Bölgesi Sosyal Donatı Alan Gereksinimi Tablosu ve 1/5000 ölçekli plan hükümleri değişikliği tekliflerinin; tek bir gelişme bölgesi olarak teklif edildiği belirlenen " **Dereköy Planlama Bölgesi** " gelişme bölgesinin KÖ3, KÖ4, KÖ5 ve KÖ6 olmak üzere dört bölgeye ayrılması ve oluşturulan gelişme konut alanları nüfuslarının sosyal donatı alanı tablolarında İski görüşü ile revize edilen nüfus büyüklükleri ile kabul edilen nüfus gruplarına uygun olacak şekilde düzenlenmesi suretiyle Komisyonumuzca tadilen uygun görülmüştür.

5393 sayılı Belediye Kanununun 18-c maddesi ve 5302 sayılı İl Özel İdaresi Kanununun 6.maddesi b bendi 2. fıkrası ve 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7-b ve 14. maddesi gereği Belediyemiz Meclisinde görüşülerek karar verilmek üzere iş bu rapor tarafımızca düzenlenmiştir. 09.01.2014

Şeklindeki İsimlendirme Komisyonu Raporu, 16.01.2014 tarihli meclis toplantısında görüşülerek müzakere edilmiştir.

#### **KARAR:**


Körfez Belediyesi, Belen-Balıköy ve Dereköy Planlama Bölgelerinde hazırlanan 1/50000 ölçekli ÇDP, 1/25000 ve 1/5000 ölçekli nazım imar planı değişikliği ile ilgili İmar ve Bayındırlık Komisyonu Raporu; komisyondan geldiği şekliyle oylandı ve oybirliği ile kabul edildi.

24./01./2014

  
**Adnan KÖŞKER**  
Meclis 1. Başkan Vekili

**Kerim BÜYÜKGÖZ**  
KATİP ÜYE

**Okşin BEÇET TORUNOĞULLARI**  
KATİP ÜYE

  
GÖRÜLMÜŞTÜR  
27.01.2014  
Kocaeli Büyükşehir  
Belediyesi Başkanlığı